

COMMUNE D'IXELLES
7è Direction URBANISME
Monsieur S. FOUCART
Chaussé d'Ixelles, 168
1050 IXELLES

V/réf. : Permis d'urbanisme 7/PU/22876
Permis d'urbanisme 7/PU/22882
N/réf. : AVL/CC/XL-2.331-2.332/ s.393
Annexes : 2 dossiers

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Rue de Livourne, 85/85b et 87. Transformation de deux maisons de type unifamilial en appartements.
(Correspondant : F. LETENRE)

En réponse à vos deux demandes, sous référence, du 24 mai 2006, réceptionnées le 31 mai, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 7 juin 2006, concernant l'objet susmentionné.

Les deux demandes portent sur la subdivision, en appartements, de maisons bruxelloises traditionnelles et de leur annexe située en fond de parcelle.

Outre leur valeur patrimoniale intrinsèque, les maisons à rue sont situées partiellement (façades avant) dans la zone de protection et à proximité directe du n°83 de la rue de Livourne, soit une très belle maison due à l'architecte O. Van Rysselberghe et classée comme monument par A.R. du 05/06/1997. Elles sont, par ailleurs, situées à proximité du croisement entre la rue de Livourne et la rue Defacqz, ce qui les rend également visibles depuis cette autre rue.

En regard de cette localisation particulière, la Commission ne souscrit pas à la présence des deux grandes lucarnes prévues en façade avant des n°85b et 87 qu'elle estime visuellement préjudiciables et donc inacceptables pour le bien classé voisin. Elle souligne, par ailleurs, que la nécessité de ces lucarnes découle de la sur-occupation des bâtiments prévue par le projet – pièces de vie et de nuit prévues jusqu'au sommet des combles – et qu'elle ne peut en aucun cas encourager.

Le projet vise en effet la création, de 10 logements aux n°85/85b (8 dans les deux corps de bâtiment à rue et 2 dans l'annexe arrière) et de 5 logements au n°87 (4 dans la maison à rue et 1 dans l'annexe arrière). Si ce projet de réaménagement présente certaines interventions positives telles que la suppression des annexes en intérieur d'îlot en faveur d'un jardin au n°85/85b), la création de cet important nombre de logements se fait au prix d'une sur-exploitation des possibilités spatiales et structurelles des constructions existantes. Or, cette façon de procéder peut s'avérer préjudiciable tant pour la bonne conservation du bâti que pour le confort d'habitabilité de ses occupants :

- des pièces de vie ou de nuit sont créées dans les combles au détriment des vides ventilés qui garantissaient jusqu'ici une bonne aération et une régulation thermique correcte du bâtiment ;
- de vastes lucarnes visuellement encombrantes sont créées en toiture avant et arrière pour la viabilité de ces espaces, tant au niveau de leur éclairage que du gain spatial qu'elles permettent ;
- la multiplication des logements va de pair avec la prolifération, en façade arrière, des balcons et de terrasses privatives, ce qui n'est pas sans poser des problèmes de vues ou de privacité – mais cet aspect relève davantage de problèmes urbanistiques qu'il n'appartient pas à la CRMS d'évaluer.

En regard de ces aspects, la Commission recommande donc aux auteurs de projet d'envisager une occupation moins intensive des bâtiments concernés, surtout pour ce qui est des combles qu'elle préconise de conserver comme vides ventilés et greniers.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. - A.A.T.L. – D.U.